

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# **FWO Ejendomme ApS**

Nordre Fasanvej 91, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 58 67 78

## **Årsrapport for tiden 1/10 2019 - 30/9 2020**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/2 2021.

---

Dirigent

Fernando W. Olsen

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er, at eje samt udleje ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019/20.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2019 - 30/9 2020 for FWO Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Frederiksberg, den 9. februar 2021

### **Direktion**

Fernando W. Olsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Til kapitalejerne i FWO Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FWO Ejendomme ApS ApS for regnskabsåret 1/10 2019 - 30/9 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2019 - 30/9 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.  
fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 9. februar 2021

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Regnskabet er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med FWO Holding ApS.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 16% og 19%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

**Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2019 - 30/9 2020

Note	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	1.360.163	1.309.286
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>
	1.360.163	1.309.286
<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>
<b>Resultat før finansiering</b>		
	1.360.163	1.309.286
	Finansielle indtægter	0
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	88.403
	Finansielle omkostninger	-54.765
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>-3.344</u>
<b>Resultat før skat</b>		
	1.390.457	1.205.500
3	Beregnete skatter	<u>-305.901</u>
<b>Årets resultat</b>		
	<u>1.084.556</u>	<u>940.290</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-9.415.444
	Udbytte	<u>10.500.000</u>
	<u>1.084.556</u>	<u>940.290</u>

**Balance pr. 30/9 2020**

Note	30/9 2020	30/9 2019
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Ejendom	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
1 <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.550.000</u>	<u>7.550.000</u>
Debitorer	0	155.866
Periodisering	20.423	23.774
Mellemregning, koncernselskaber	<u>10.465.190</u>	<u>5.995.775</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>10.485.613</u>	<u>6.175.415</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>2.443.707</u>	<u>6.253.803</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>12.929.320</u>	<u>12.429.218</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>20.479.320</u></u>	<u><u>19.979.218</u></u>



## Balance pr. 30/9 2020

Note	30/9 2020	30/9 2019
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	125.000	125.000
	2.431.295	11.846.739
	<u>10.500.000</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.056.295</b>
3	Udskudt skat	134.995
	<u>139.602</u>	<u>134.995</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
5	Prioritetsgæld	6.496.186
	<u>6.490.628</u>	<u>6.496.186</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
5	Kortfristet del af langfristet gæld	21.157
	301.294	290.415
	0	952.771
	481.018	111.955
	<u>792.795</u>	<u>1.376.298</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>7.283.423</u>	<u>7.872.484</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>20.479.320</u>	<u>19.979.218</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	

## Noter

<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	<u>Materialle anlægsaktiver</u> <u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/10 2019	19.507.333
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2020</b>	<u>19.507.333</u>
Afskrivninger pr. 1/10 2019	961.079
Afskrivninger i året	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0
<b>Afskrivninger pr. 30/9 2020</b>	<u>961.079</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/10 2019	-10.996.254
Op-/nedskrivninger	0
<b>Op-/nedskrivninger pr. 30/9 2020</b>	<u>-10.996.254</u>
<b>Bogført værdi pr. 30/9 2020</b>	<u>7.550.000</u>

Selskabets ejendomme er pr. 30. september 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på 17,70%. Ejendommen består i erhvervslejemål.

Der er anvendt et afkastkrav på 17,70 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 7.395.543, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -104.457, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 7.607.450 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 107.450.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 6.203 kr. per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 1.200 og 2.000 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 79 kr. per kvadratmeter, svarende til 6,2% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 43 kr. per kvadratmeter, svarende til 3,4% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 45 kr. per kvadratmeter, svarende til 3,6% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

		2019/20	2018/19	
		kr.	kr.	
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>				
Ejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>	
		<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Personaleudgifter</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit		<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>3 Beregnede skatter</b>				
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning		301.294	290.415	
Regulering af udskudt skat		<u>4.607</u>	<u>-25.205</u>	
		<u>305.901</u>	<u>265.210</u>	
Den samlede udskudte skat andrager		<u>139.602</u>	<u>134.995</u>	
<b>4 Egenkapital</b>				
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/10 2019	125.000	11.846.739	0	11.971.739
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-9.415.444</u>	<u>10.500.000</u>	<u>1.084.556</u>
Egenkapital pr. 30/9 2020	<u>125.000</u>	<u>2.431.295</u>	<u>10.500.000</u>	<u>13.056.295</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>6.501.111</u>	<u>10.483</u>	<u>6.490.628</u>	<u>6.450.399</u>
	<u>6.501.111</u>	<u>10.483</u>	<u>6.490.628</u>	<u>6.450.399</u>

## 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Nykredit Realkredit A/S, Realkreditpantebrev	6.522.000
FWO Ejendomme ApS, Ejerpantebrev	<u>1.000.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>7.522.000</u>

Ejerpantebrevet, kr. 1 mio., med sikkerhed i selskabets ejendom, er stillet til sikkerhed for det, til enhver tid gældende, bankengagement som Sylvester-Hvid & Co A/S har i Nykredit Bank.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse pr. 30/9 2020 andragende kr. 23.089.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med FWO Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Fernando Olsen

Direktør

Serienummer: fo@foholding.com

IP: 83.55.xxx.xxx

2021-02-15 18:52:16Z



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-02-16 06:24:08Z

NEM ID

## Fernando Olsen

Dirigent

Serienummer: fo@foholding.com

IP: 83.55.xxx.xxx

2021-02-16 07:16:55Z



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>